



Bærum kommune

Eiendomsstrategi

2021 – 2030

Formannskapsmøte 03.11.21
Bjørn H. Gjestvang
Konst. Kommunalsjef Eiendom

Rom for fremtiden – bærekraft,
innovasjon og samarbeid

Eiendomsstrategiens formål

Et verktøy for å realisere kommuneplanens målbilde

- ✓ *Retning og rammer for langsiktig og helhetlig prioritering, utvikling og profesjonell styring av eiendomsvirksomheten frem mot 2030*

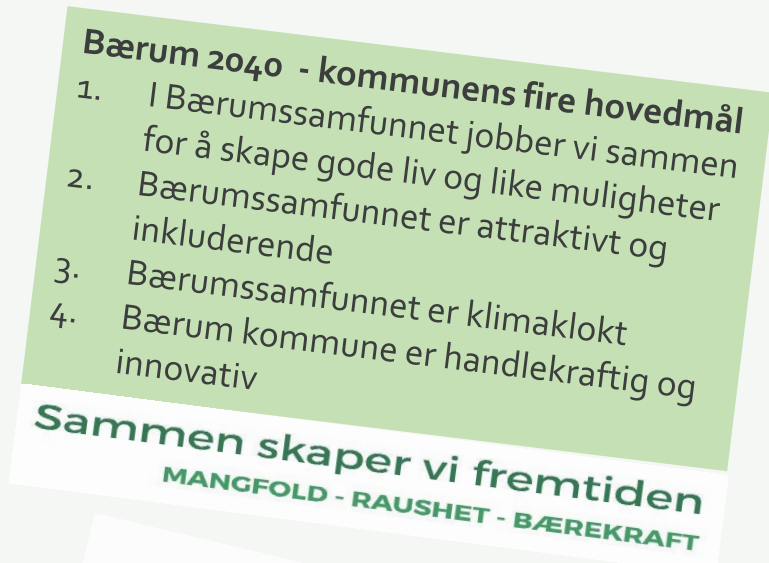
Et rammeverk for å realisere krav til innsparinger innen eiendomsområdet

- ✓ *Hvordan økte fremtidige behov for formålsbygg kan løses samtidig som at investeringsbehov og driftskostnader reduseres*

Sikre god forvaltning og utvikling av kommunens eiendommer på en verdibevarende og bærekraftig måte

- ✓ *Utvikle og ivareta faglig profesjonalitet i kommunens eiendomsvirksomhet*
- ✓ *Sette retning og mål for hvordan Eiendom skal ivareta en helhetlig og aktiv samarbeidende rolle i å bidra til å utvikle og sikre tjenestenes behov*

Legge til rette for omstilling i kommunens tjenester – til beste for brukere og innbyggere



Eiendomsstrategiens metodikk og struktur

- ▶ Et styringsdokument for hele Bærum kommunes egen eiendomsvirksomhet, som konkretiserer kommunens satsningsområder og prioriteringer innen eiendomsområdet for kommende tiårsperiode 2021-2030.
- ▶ Identifisert og forankret utfordringsbildet og endrede rammebetingelser for de neste årene, som konkretiserte hovedfokusområder.
- ▶ Strategien setter tydelige mål og prioriteringer knyttet til hovedfokusområdene. Dette legger grunnlaget for å etablere handlingsplaner og virkemidler som ivaretar fremtidens behov.



Hovedmålene underbygges av konkrete delmål med strategiske prioriteringer. Disse legges til grunn for virkemidler og tiltak i implementering av strategien.

Strategiprosessen har bygget på bred medvirkning og forankring

- ▶ Strategiprosessen er gjennomført med god tverrfaglig involvering og løpende forankring med nøkkelinteressenter:
 - Folkevalgte
 - Innbyggertjenestene
 - Ansatte/ tillitsvalgte
- ▶ Prosjektet besto av:
 - Arbeidsgruppe fra Eiendom
 - Bredt sammensatt referansegruppe fra alle tjenesteområder
 - Bredt sammensatt styringsgruppe på kommunalsjefnivå



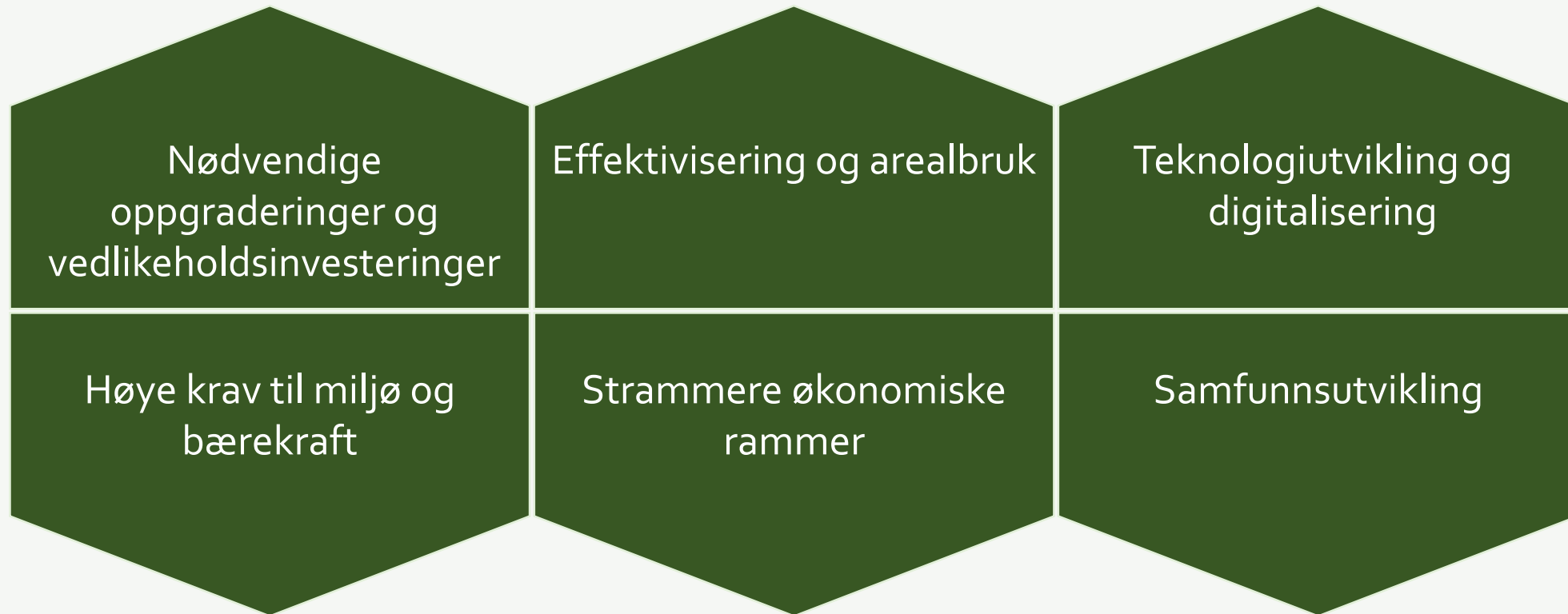
Sentrale utfordringer som har ligget som føringer for arbeidet

Bærumssamfunnet står overfor store utfordringer de neste 10-20 årene. De viktigste utfordringene knyttet til eiendomsvirksomheten omfatter:

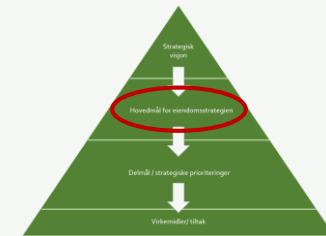
- Behov for **nye formålsbygg** som følge av befolkningsvekst og samfunnsutvikling i kommunen
- Behov for **store tomter** til nye formålsbygg, i et krevende pressområde med høye tomtepriser
- Behov for å **redusere energi- og effektbehov** og oppnå **lavere klimaavtrykk**
- **Redusere arealbehov** i byggeprosjekter og ved realisering av gode **sambruks-** og **flerbruksmodeller** for kommunens lokaler

- Systematisk arbeid med **vedlikeholdsetterslep** i kommunens eiendomsmasse
- Tilrettelegge for og ta i bruk **ny teknologi**; velferdsteknologi, digital læring, digitale byggtjenester, ny bygningsteknologi mv
- **Strammere økonomisk handlingsrom**; investeringer og driftskostnader
- **Kompetanse, kvalitet og gjennomføringskapasitet**

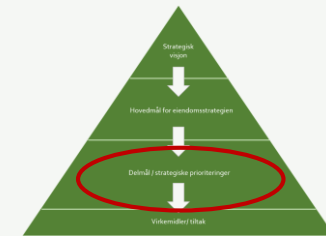
I eiendomsstrategien har vi sammenfattet utfordringsbildet i følgende hovedfokusområder:



Eiendomsstrategiens hovedmål 2021-2030:



- ▶ **Hovedmål 1:** Kommunen skal være en strategisk aktør i utviklingen av Bærumssamfunnet, gjennom aktiv forvaltning og nyskapende utvikling av fellesskapets eiendom, sosiale infrastruktur og offentlige rom.
- ▶ **Hovedmål 2:** Eiendomsvirksomheten skal sikre at kommunens tjenester har funksjonelle og effektive arealer, som bidrar til tjenesteutvikling og som ivaretar alle innbyggers behov.
- ▶ **Hovedmål 3:** Kommunens eiendomsmasse skal aktivt forvaltes og utvikles på en bærekraftig, langsiktig og verdibevarende måte.



Eiendomsstrategiens delmål 2021-2030:

[Hvert delmål er underbygget med konkrete strategiske prioriteringsområder]

Delmål 1: Kommunens eiendomsverdier ivaretas gjennom **vedlikehold, rehabilitering** og **utvikling**.

Delmål 2: Bærum kommune skal ha **høy arealeffektivitet** i utforming og bruk av bygg/ eiendommer.

Delmål 3: Bruk av **smart teknologi** i byggene skal tilrettelegge for **tjenesteinnovasjon** og **samhandling**, og effektivisere kommunens eiendomsforvaltning.

Delmål 4: Kommunens bygg skal være **klimavennlige** med redusert energibruk.

Delmål 5: **Investeringsnivå** og **driftskostnader** i kommunens eiendomsforvaltning skal reduseres, og **inntektene økes**.

Delmål 6: Som eiendomsaktør skal kommunen **ivareta langsiktige samfunnsoppgaver**.

Delmål 7: Eiendomsvirksomheten skal videreutvikle og tilpasse sin organisasjon og virksomhetsstyring for å sikre **helhetsperspektiv, gjennomføringskraft** og **samarbeid**.

Delmål 1: Kommunens eiendomsverdier ivaretas gjennom vedlikehold, rehabilitering og utvikling

Strategiske prioriteringer:

- ▶ Det skal arbeides systematisk for å tilbakestille og forebygge vedlikeholdsetterslep for prioriterte bygg i eiendomsporteføljen.
- ▶ Tilstandsnivået skal ivareta gode kvaliteter og god funksjonalitet i byggene.
- ▶ Det skal tilrettelegges for tjenesteutvikling og innovasjon i rehabilitering/ utvikling av bygg, gjennom brukerinvolvering i prosjektplanleggingen.
- ▶ Rehabilitering av eksisterende bygg skal vurderes som hovedregel fremfor nybygg.



Delmål 2: Bærum kommune skal ha høy arealeffektivitet i utforming og bruk av bygg/ eiendommer

Strategiske prioriteringer:

- ▶ Formålsbyggene skal ivareta tjenestenes behov for lokaler på en arealeffektiv måte. Gjennom samhandling skal det tilstrebes å fristille arealer til annen bruk.
- ▶ Utnyttelsesgraden i kommunale bygg skal økes gjennom utforming, sambruk og flerbruk av lokaler.
- ▶ Fleksibilitet skal vektlegges i utvikling, utforming og bruk av bygg.



Delmål 3: Bruk av smart teknologi i byggene skal tilrettelegge for tjenesteinnovasjon og samhandling, og effektivisere kommunens eiendomsforvaltning.

Strategiske prioriteringer:

- ▶ Smart teknologi i bygg skal tilrettelegge for utvikling og innovasjon i kommunens tjenester, økt samhandling mellom tjenester og effektivisering av eiendomsprosessene.
- ▶ Smart teknologi skal være en integrert del av utviklingsprosessen ved nybygg og rehabilitering. Bærum kommune skal være en pådriver mot leverandørmarkedet for å etablere fremtidsrettede og fleksible løsninger.



Delmål 4: Kommunens bygg skal være klimavennlige med redusert energibruk

Strategiske prioriteringer:

- ▶ Energibruken skal reduseres og bruk av bærekraftige energikilder skal økes.
- ▶ Eiendom skal bidra til bevisstgjøring av tjenestene om klimaklok bruk av bygg.
- ▶ Klimakloke løsninger skal velges i materialbruk og byggeprosesser.
- ▶ Strategisk lokalisering av bygg skal bidra til å redusere transportbehov.
- ▶ Bevaring av grøntarealer og naturområder skal prioriteres i tilknytning til kommunens eget utbyggingsbehov. Kommunen har som mål å unngå bruk av grønt-, jordbruks-, og naturområder til nye byggeprosjekter.
- ▶ Relevante klimaordninger/sertifiseringer vurderes for alle nye bygg og større rehabiliteringer.



Delmål 5: Investeringsnivå og driftskostnader i kommunens eiendomsforvaltning skal reduseres, og inntektene økes

Strategiske prioriteringer:

- ▶ Investeringsnivået i eiendomsvirksomheten og byggenes driftskostnader skal reduseres.
- ▶ Eiendomsinvesteringer gjennomføres i henhold til kommunens investeringsreglement og prosjektmodell. Løsningsalternativer evalueres ut fra gevinster og kost/nytte prinsippet.
- ▶ Byggeprogram skal standardiseres for å gi mer kostnadseffektive bygg og byggeprosesser.
- ▶ Livssyklus kostnader legges til grunn for investeringsbeslutninger – vurdere sum av drifts- og investeringskostnader over byggets livsløp i planlegging av byggeprosjekter.
- ▶ Kommunens eiendommer skal ha en langsiktig forvaltning med helhetlig porteføljestyling.
- ▶ Det tilstrebes at ledige arealer genererer leieinntekter eller reduserer behov for innleie.



Delmål 6: Som eiendomsaktør skal kommunen ivareta langsiktige samfunnsoppgaver

Strategiske prioriteringer:

- ▶ Kommunen skal ivareta en aktiv og tydelig rolle som eiendomsaktør og profesjonell samarbeidspartner i samfunnsutviklingen.
- ▶ Kommunens offentlige bygg skal bidra til å skape god og attraktiv område- og byutvikling, med arkitektonisk uttrykk og kunstnerisk utsmykning inngår som elementer.
- ▶ Kommunens fremtidige tomtebehov skal sikres gjennom langsiktig, helhetlig planlegging og aktiv forvaltning av grunneiendom. Planskapt verdier skal utvikles og realiseres der dette optimaliserer kommunens behov.
- ▶ Kommunen skal hensynta boligsosiale behov i planleggingsprosesser, og tilrettelegge for å utvikle rimelige boliger til førstegangskjøpere og boliger for vanskeligstilte.
- ▶ Kommersiell næringseiendom i kommunal regi ivaretas primært gjennom Kalk Eiendom.



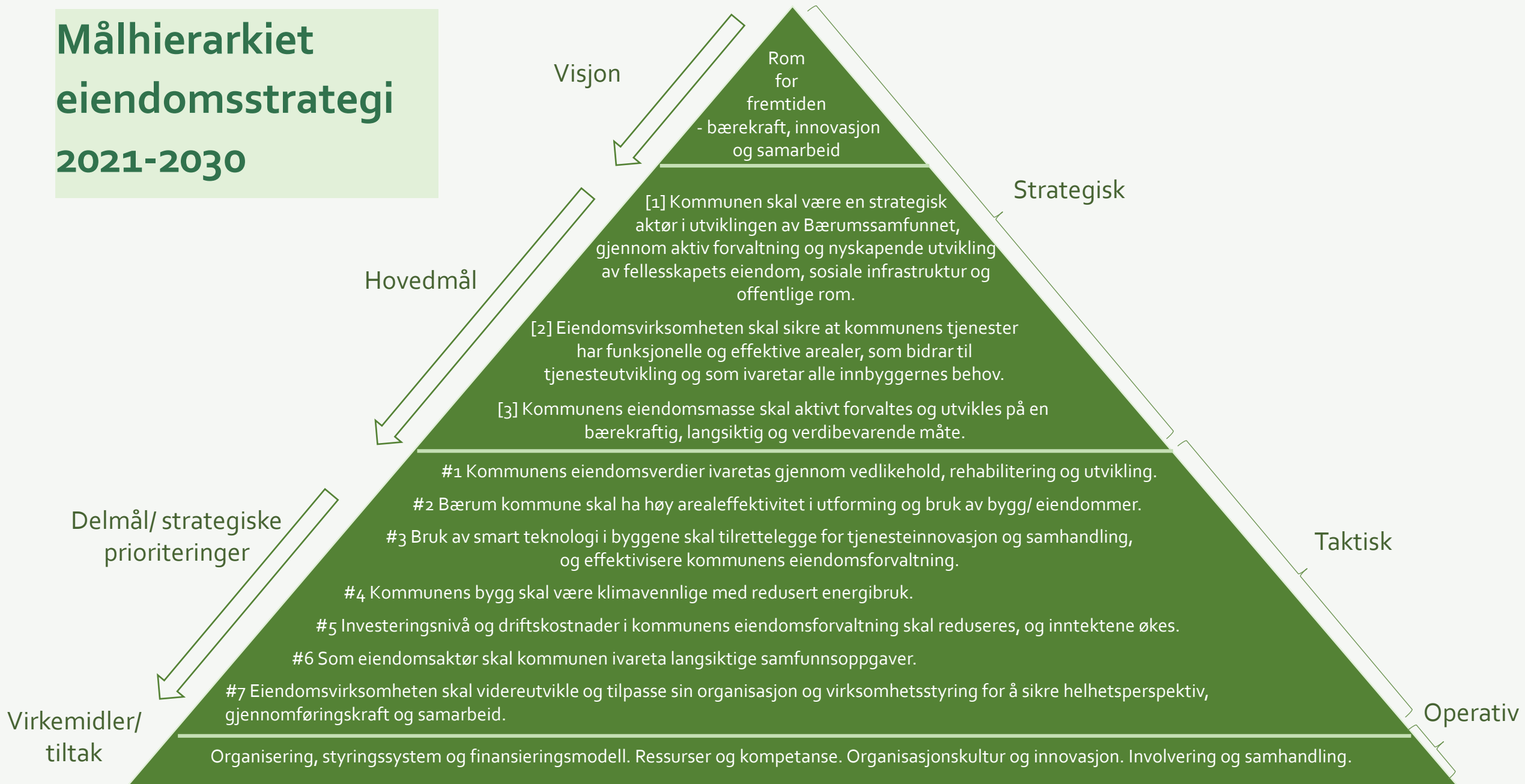
Delmål 7: Eiendomsvirksomheten skal videreutvikle og tilpasse organisasjon og virksomhetsstyring for å sikre helhetsperspektiv, gjennomføringskraft og samarbeid

Strategiske prioriteringer:

- ▶ Ivareta og videreføre tydelig, aktiv ledelse av eiendomsvirksomheten med klart definerte roller og ansvar.
- ▶ Videreutvikle virksomhetsstyringen med fokus på samhandling og samskaping internt og på tvers av kommunens tjenester: «Ett Bærum».
- ▶ Utvikle og tilpasse eiendomsorganisasjonen med riktig fagkompetanse, kapasitet og fleksibilitet til effektiv gjennomføring av byggeprosjekter, forvaltningsoppgaver og administrasjon.
- ▶ Ivareta en service- og innovasjonskultur med godt arbeidsmiljø og motivasjon blant medarbeidere.



Målhierarkiet eiendomsstrategi 2021-2030



Vi kan oppsummere på følgende måte

Hva er god kommunal eiendomsforvaltning?



Kilde: NOU 2004:22 og Sintef 2008

An aerial photograph of a large, blue lake with numerous islands and peninsulas. The surrounding land is covered in green grass and trees with some autumn-colored foliage. In the foreground, a golf course is visible with several green fairways and a clubhouse building. The sky is clear and blue. The text "Takk for oppmerksomheten!" is overlaid in the center of the image.

Takk for oppmerksomheten!